TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2021

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

VALTER GIANI

CF:GNIVTR62L10D869P
con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA 5 GIORNATE 11
telefono: 00390331203202
email: valtergiani@libero.it
PEC: valter.giani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

appartamento a BUSCATE Piazza della Filanda 2 della superficie commerciale di **79,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento ubicato a ridosso del centro storico - *a parte del fabbricato denominato corpo C privato - condominio Simone*, ha accesso pedonale da piazza della Filanda n.2 mediante vano scala che serve, oltre all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, altre tre unità immobiliari ad uso abitativo, è facente parte di un più vasto complesso edilizio compreso fra la via Marconi, le vie Verdi, De Amicis e A. Serafino. Fabbricato ante 1967 oggetto di piano di recupero nell'anno 1998 e di relativa integrale ristrutturazione.

Box posto in altro edificio residenziale ubicato a ridosso del centro storico- *a parte del fabbricato denominato corpo A - condominio Serafino Marconi,* avente accesso pedonale dalla via A. Serafino n.1 ed accesso carraio da via Marconi n.48. Il fabbricato è attiguo a quello che comprende l'appartamento. Il box è ubicato al primo piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1 oltre a soppalco a P3, ha un'altezza interna di 2,70 m/2,80 m/2,40 m.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: piazza della Filanda n.2, piano: 1-2-3, intestato a , proprietà per 1/1, derivante da variazione del 29/04/2021 - ampliamento e diversa distribuzione interna
  Coerenze: in contorno - a nord proprietà del comune di Buscate, ad est la via Marconi, a sud appartamento sub. 705 e vano scala, ad ovest pianerottolo comune e appartamento sub. 707 variazione mediante soppressione sub. 709 e costituzione del sub. 715. Precedentemente in data 27/04/2007 il sub. 708 con variazione per ampliamento veniva soppresso e si costituiva il sub. 709.
- foglio 10 particella 563 sub. 738 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro. indirizzo catastale: via G. Marconi n. 48, piano: S1, intestato a proprietà per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015
  Coerenze: in contorno - proprietà del Comune di Buscate, autorimessa sub. 739, corsello comune di accesso sub. 701, autorimessa sub. 737

L'intero edificio sviluppa 2 (abitazione) + soppalco piani, 2 (abitazione) piani fuori terra, 1 (autorimessa) piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1998.
box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **10,20** Mq. normali condizioni di mantenimento ed uso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **79,50 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**10,20 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 71.558,55**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.980,62**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.000,00**
Data della valutazione:	**23/08/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario.
L'immobile risulta a far data del sopralluogo occupato ed in uso dall'esecutato e alle persone con lui conviventi. La residenza e la composizione del nucleo famigliare dei debitori alla data di notifica del pignoramento erano le medesime. *Debitore collaborativo e disponibile.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

l'elenco vincoli ed oneri giuridici è stato redatto sulla base delle visure effettuate presso i competenti uffici del Territorio / Pubblicità Immobiliare. Da certificato notarile e da ispezioni ipotecarie risulta ipoteca legale a favore di altro soggetto. la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto antecedente ai 20 anni.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 09/05/1996 a firma di dott. Davide Carugati notaio ai nn. 29023/2053 rep. di repertorio, trascritta il 28/05/1996 a Milano 2 ai nn. 44934/27796, a favore di comune di Buscate, contro immobiliare La Corte s.r.l. con sede a Milano - c.f. 10963120158, derivante da atto. Convenzione urbanistica per esecuzione di programma integrato di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente successivamente modificata con atto in data 01 luglio 1998 n. 37720 di rep. notaio Franco Rossi trascritto il 24/07/1998 ai n. 61502/44452.

convenzione edilizia, stipulata il 10/10/2001 a firma di notaio Rossi Franco ai nn. 48022 di repertorio, trascritta il 20/11/2001 a Milano 2 ai nn. 126422 R.G./ 78731 R.P., a favore di Comune di Buscate, contro immobiliare La Corte s.r.l. con sede a Milano c.f. 10963120158, derivante da scrittura privata autenticata

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2007 a firma di Notaio dott. Franco Rossi in Parabiago-MI ai nn. 60189/7659 di repertorio, iscritta il 27/03/2007 a MILANO 2 ai nn. 45616/10791, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. sede TORINO (TO) Piazza San Carlo n.156- C.F. 00799960158, contro
ivante da

Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.
Importo ipoteca: 300000,00.
Importo capitale: 150000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/07/2004 a firma di Notaio dott. Franco Rossi in Parabiago-MI i nn. 55025/5982 di repertorio, iscritta il 27/07/2004 a MILANO 2 ai nn. 111379/26320, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VICENZA (VI) via Btg. Framarin n.18,

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo .
Importo ipoteca: 200000,00.
Importo capitale: 100000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 18/05/2015 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A.- MILANO ai nn. 6694/6815 di repertorio, iscritta il 27/05/2015 a MILANO 2 ai nn. 49847/8493, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. sede MILANO (MI) viale dell'Innovazione 1/B, contro

t. 77 del D.P.R.

n.602 del 1973).
Importo ipoteca: 87771,76.
Importo capitale: 43885,88

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/01/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario-Busto Arsizio (Va)- C.F. 81010050128 ai nn. 520 di repertorio, trascritta il 25/02/2020 a MILANO 2 ai nn. 23865/14409, a favore di PENELOPE SPV S.P.A. sede CONEGLIANO (TV) - C.F. 04934510266, contro

ante da VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.013,03**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 777,84**
Millesimi condominiali:	**mapp.246 sub.715 - mill. 119,27/234,43, mapp. 563 sub. 738 - mill. 3,778**
Ulteriori avvertenze:	

1) Mappale 246 sub.709 ora sub.715 - a detta porzione immobiliare segue e compete proporzionale quota di comproprietà (quantificata come da tabelle riportate in atto di provenienza in allegato) sulle parti comuni contraddistinte con il mappale 246 sub. 701 e 702 ;

2) mappale 563 sub.738 - a detta porzione immobiliare segue e compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni contraddistinte con il mappale 563 sub. 701,702 e 703 oltre a area esterna urbana di mq 389 di cui al mapp. 562 (detta porzione di area è assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a parcheggio).

Il condominio Serafino Marconi ha promosso un decreto ingiuntivo ad altro condomino per il recupero delle rate condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di Atto Compravendita (dal 15/07/2004), con atto stipulato il 15/07/2004 a firma di notaio dott. Franco Rossi in Parabiago (Mi) C.F. RSSFNC50L06E514U ai nn. 55024 di repertorio, registrato il 22/07/2004 a LEGNANO-MI ai nn. 2488 SERIE 1t, trascritto il 27/07/2004 a MILANO 2 ai nn. 111378/56941

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società Bagina s.r.l. per incorporazione (dal 21/12/1998 fino al 15/07/2004), con atto stipulato il 21/12/1998 a firma di Notaio dott. Massimo Tofoni ai nn. 40541 di repertorio, trascritto il 05/01/1999 a ufficio del territorio di MILANO 2 ai nn. 379/283.
Tali immobili all'epoca censiti al foglio 10 particella 246 sub.2 e foglio 10 particella 550

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. P.E. n°2/98** e successive varianti, intestata a di nuova costruzione edificio residenziale e recupero fabbricato area ex Sacpa - intervento P.I.R. ex L .R. 23/90 comprendente opere di urbanizzazione secondaria, rilasciata il 21/09/1998 con il n. C.E. N. 24/1998 di protocollo, agibilità del 14/09/2004 con il n. SI VEDA NOTA di protocollo.
VARIANTE D.I.A. P.E. N. 76/1999 - prot. n. 11385, CONCESSIONE EDILIZIA N.11/2000 in data 24/08/2000. Con variazione catastale del 24/07/2007 per ampliamento il sub. 708 veniva soppresso e veniva costituito il sub.709. In data 10/02/1999 la P.E. e la relativa concessione edilizia venivano volturate a delle modifiche rilevate ed in specifico riferimento all'unità di cui al sub.15, se pur rilasciata in data 14/09/2004, NON è da ritenersi attualmente valida . NECESSITA NUOVA AGIBILITA'.

Denuncia inizio attività N **D.I.A. N°48/05** e successive varianti, intestata a costruzione soletta portante / demolizione controsoffittatura / costruzione pareti interne - controsoffitto - scala di accesso al sottotetto NON ABITABILE, presentata il 24/05/2005 con il n. 48/05 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a mapp. 246 sub. 708.
Con variazione catastale del 24/07/2007 per ampliamento il sub. 708 veniva soppresso e veniva costituito il sub.709. In data 26/04/2007 il tecnico asseveratore certificava ai sensi dell'art. n.42/14 della L.R. 12/05 la conformità delle opere ai tipi progettuali presentati. NECESSITA NUOVA AGIBILITA'.

Denuncia inizio attività **N. D.I.A. n.50/00**, intestata a ori di opere in variante a C.E. n.24/1998 del 14.10.98, presentata il 28/07/2000 con il n. 7235 prot. di protocollo, agibilità del 09/05/2002.
Il titolo è riferito solamente a corpo A

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n°19 del 16.06.2012, l'immobile ricade in zona ARC2 Ambito Residenziale di Completamento del tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: si riportano in allegato estratto Norme Tecniche di attuazione e

Regolamento igiene. Edificio posto a confine del perimetro ASC - ambito storico consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il CTU con variazione catastale del 29/04/2021 per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni **costituiva il sub. 715 mediante soppressione del sub. 709**. Precedentemente in data 27/04/2007 **il sub. 708 con variazione catastale per ampliamento veniva soppresso e si costituiva il sub. 709. L'atto di pignoramento riporta come unità negoziale - *"immobile n.1 , particella 246 subalterno 708"*.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: abitazione di cui al mappale 246 sub.709 ora sub.715 - P.1 diversa distribuzione interna, demolizione tramezza camera a inglobamento relativa superficie con soggiorno cottura / modifica scala interna ad accesso piano secondo /altezza interna interpiano / solaio - P2 mancata realizzazione soletta, controsoffittatura / innalzamento parete divisoria / creazione scala e soppalco / formazione tramezze, bagno - antibagno e aperture a filo copertura tipo velux / utilizzo locali con finalità abitative (normativa di riferimento: norme tecniche di attuazione P.G.T. /Regolamento Edilizio/Regolamento Locale di Igiene/L.R.12/05 del 11.03.2005 /D.P.R. 6 giugno 2001 n.380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: parziale demolizione delle tramezze interne / formazione soletta in legno non portante - controsoffittatura / rimozione e disfacimento scala P2/P3 e soppalco / rimozione sanitari bagno P2 / rimozione parziale impianti / adeguamento, presentazione pratica di sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni
Questa situazione è riferita solamente a abitazione - mappale 246 sub. 709 ora sub. 715.
Si veda giudizio di conformità urbanistica. Oneri e costi di regolarizzazione già quantificati in giudizio di conformità urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni / ampliamento (normativa di riferimento: DOCFA 4/Circolari Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo e rappresentazione grafica / elaborazione DOCFA / elaborazione planimetria / calcolo superfici
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni Professionali (imp. IVA) - Elaborazione DOCFA/Planimetria ed inoltro Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio : €.450,00
- maggiorazione ed iva di Legge: €.126,45
- tributi catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: il C.T.U. ha già provveduto alla regolarizzazione
Questa situazione è riferita solamente a abitazione - mappale 246 sub. 709 ora sub. 715

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: abitazione di cui al mappale 246 sub.709 ora sub.715 - P.1 diversa distribuzione interna, demolizione tramezza camera a inglobamento relativa superficie con

soggiorno cottura / modifica scala interna ad accesso piano secondo /altezza interna interpiano / solaio - P2 mancata realizzazione soletta, controsoffittatura / innalzamento parete divisoria / creazione scala e soppalco / formazione tramezze, bagno - antibagno e aperture a filo copertura tipo velux / utilizzo locali con finalità abitative (normativa di riferimento: norme tecniche di attuazione P.G.T. /Regolamento Edilizio/Regolamento Locale di Igiene/L.R.12/05 del 11.03.2005 /D.P.R. 6 giugno 2001 n.380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: parziale demolizione delle tramezze interne / formazione soletta in legno non portante - controsoffittatura / rimozione e disfacimento scala P2/P3 e soppalco / rimozione sanitari bagno P2 / rimozione parziale impianti / adeguamento, presentazione pratica di sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- opere edili / adeguamenti impianti (calcolati in costi di regolarizzazione impianti), redazione pratica edilizia, sanatoria - sanzioni e diritti di segreteria - maggiorazione ed IVA di Legge dove dovute : €.19.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni
Questa situazione è riferita solamente a abitazione - mappale 246 sub. 709 ora sub. 715

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica impianto gas, idrotermosanitario ed elettrico (normativa di riferimento: D.M. 37 del 22.01.2008 ex L.46/1990)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione degli impianti per la climatizzazione / sanitari posti nel sottotetto e modifica - verifica e adeguamento impianti gas / idrotermosanitari ed elettrico con conseguente rilascio di nuove certificazioni di conformità impianti
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- modifica ed adeguamento impianto gas / elettrico ed idrotermosanitario - certificazioni conformità impianti / iva: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a abitazione - mappale 246 sub. 709 ora sub. 715.
Attestato di prestazione energetica da redigersi - costo preventivato € 400 comprensivo di maggiorazione ed iva di Legge.

BENI IN BUSCATE PIAZZA DELLA FILANDA 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSCATE Piazza della Filanda 2, della superficie commerciale di **79,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

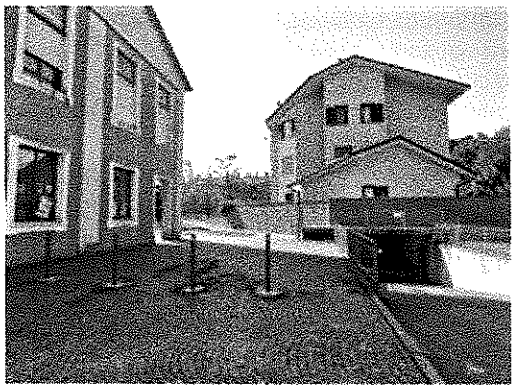
Appartamento ubicato a ridosso del centro storico - *a parte del fabbricato denominato corpo C privato - condominio Simone*, ha accesso pedonale da piazza della Filanda n.2 mediante vano scala che serve, oltre all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, altre tre unità immobiliari ad uso abitativo, è facente parte di un più vasto complesso edilizio compreso fra la via Marconi, le vie Verdi, De Amicis e A. Serafino. Fabbricato ante 1967 oggetto di piano di recupero nell'anno 1998 e di relativa integrale ristrutturazione.

Box posto in altro edificio residenziale ubicato a ridosso del centro storico- *a parte del fabbricato denominato corpo A - condominio Serafino Marconi,* avente accesso pedonale dalla via A. Serafino n.1 ed accesso carraio da via Marconi n.48. Il fabbricato è attiguo a quello che comprende l'appartamento. Il box è ubicato al primo piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1 oltre a soppalco a P3, ha un'altezza interna di 2,70 m/2,80 m/2,40 m.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 246 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: piazza della Filanda n.2, piano: 1-2-3, intestato a proprietà per 1/1, derivante da variazione del 29/04/2021 - ampliamento e diversa distribuzione interna
  Coerenze: in contorno - a nord proprietà del comune di Buscate, ad est la via Marconi, a sud appartamento sub. 705 e vano scala, ad ovest pianerottolo comune e appartamento sub. 707 variazione mediante soppressione sub. 709 e costituzione del sub. 715. Precedentemente in data 27/04/2007 il sub. 708 con variazione per ampliamento veniva soppresso e si costituiva il sub. 709.
- foglio 10 particella 563 sub. 738 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: via G. Marconi n. 48, piano: S1, intestato a proprietà per 1/1, derivante da variazione del 09/11/2015
  Coerenze: in contorno - proprietà del Comune di Buscate, autorimessa sub. 739, corsello comune di accesso sub. 701, autorimessa sub. 737

L'intero edificio sviluppa 2 (abitazione) + soppalco piani, 2 (abitazione) piani fuori terra, 1 (autorimessa) piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1998.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano / Magenta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale	★★★★★
asilo nido	★★★★★
biblioteca	★★★★★
farmacie	★★★★★
municipio	★★★★★
spazi verde	★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★
scuola elementare	★★★★★
centro commerciale	★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	★★★★★
autostrada distante 17 km	★★★★★
autobus	★★★★★
superstrada distante 10 km circa	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★
esposizione:	★★★★★
luminosità:	★★★★★
panoramicità:	★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★
servizi:	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato a ridosso del centro storico - *a parte del fabbricato denominato corpo C privato - condominio Simone*, ha accesso pedonale da piazza della Filanda n.2 mediante vano scala che serve, oltre all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, altre tre unità immobiliari ad uso abitativo, è facente parte di un più vasto complesso edilizio compreso fra la via Marconi, le vie Verdi, De Amicis e via A. Serafino. Fabbricato ante 1967 oggetto di piano di recupero nell'anno 1998 e di

relativa integrale ristrutturazione. L'appartamento è attualmente disposto a piano primo (soggiorno pranzo con angolo cottura e bagno), piano secondo (due camere, disimpegno e bagno) e piano terzo (soppalco con altezza media pari a cm 135 accessibile da scala in legno - entrambi non a norma). Il piano secondo viene utilizzato a fini abitativi in difformità da quanto stabilito dal relativo titolo edilizio (sottotetto NON abitabile). Il terzo piano, soppalco, non ha caratteristiche tali da poter essere utilizzato quale ripostiglio e/o deposito. Si deve, per quanto sopra, prevedere una destinazione d'uso abitativa del solo piano primo, mentre il piano secondo, conformemente al titolo edilizio, dovrà essere utilizzato quale sottotetto NON abitabile. Dovranno inoltre essere rimossi il soppalco e la relativa scala (piano terzo). *Si veda in particolare quanto indicato in conformità urbanistica.* L'unità presenta distacchi di intonaco e fessurazioni . Servirà una indagine relativa alle cause delle stesse mediante scrostamento intonaci. Successivo consolidamento e ripristino.

Box in altro edificio residenziale ubicato a ridosso del centro storico- *a parte del fabbricato denominato corpo A - condominio Serafino Marconi,* avente accesso pedonale dalla via A. Serafino n.1 ed accesso carraio da via Marconi n.48. Il fabbricato è attiguo a quello che comprende l'appartamento. Il box è ubicato al primo piano interrato ed è in buono stato di mantenimento.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio. appartamento

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera. box

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet laminato. appartamento

pavimentazione interna: realizzata in battuto cemento. box

infissi interni: realizzati in legno tamburato. appartamento

pareti esterne: costruite in muratura. abitazione - da esame a vista

pareti esterne: costruite in cemento armato. box - da esame a vista

scale: interna con rivestimento in pietra naturale

rivestimento interno: realizzato in ceramica. abitazione

manto di copertura: realizzato in tegole. da esame a vista

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro. abitazione

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro. box

Degli Impianti:

elettrico:. box

elettrico: conformità: mancante. abitazione - visto lo stato attuale dei luoghi, la precedente certificazione di conformità non è da considerarsi valida. Si veda conformità urbanistica.

gas: con alimentazione a metano conformità: mancante. abitazione - visto lo stato attuale dei luoghi, la precedente certificazione di conformità non è da considerarsi valida. Si veda conformità urbanistica.

termico: con alimentazione in metano conformità:

mancante. abitazione - visto lo stato attuale dei luoghi, la precedente certificazione di conformità non è da considerarsi valida. Si veda conformità urbanistica.

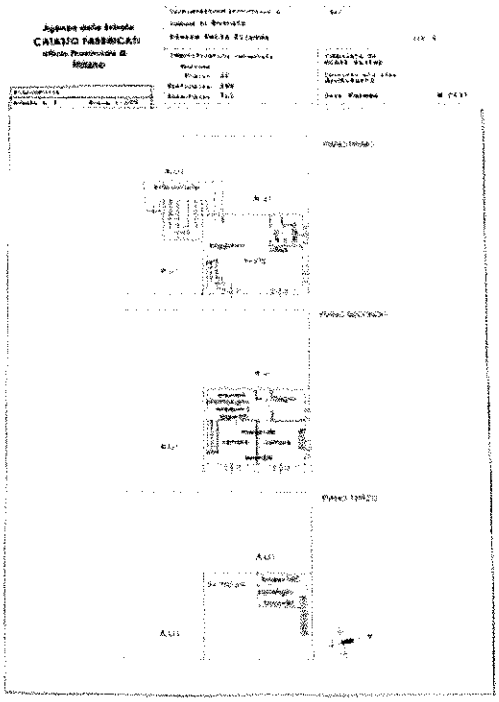
idrico: conformità: mancante. abitazione - visto lo stato attuale dei luoghi, la precedente certificazione di conformità non è da considerarsi valida. Si veda conformità urbanistica.

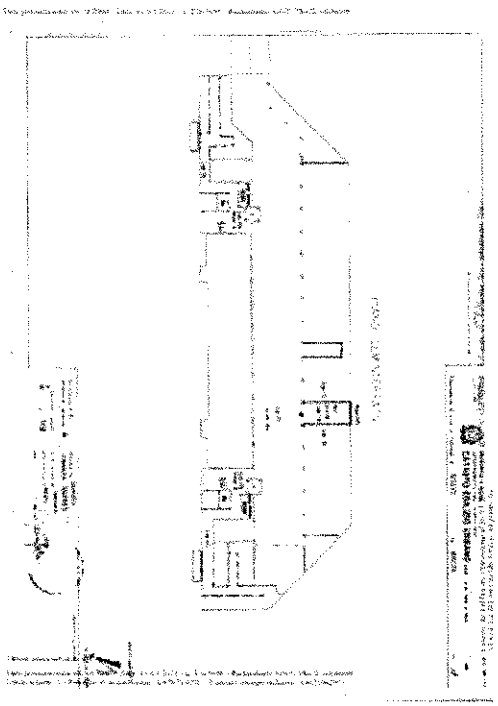
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno pranzo - cottura, esposizione est, normali condizioni di mantenimento ed uso	45,50	x	100 %	=	45,50
bagno - antibagno, esposizione nord, normali condizioni di mantenimento ed uso	7,50	x	100 %	=	7,50
sottotetto, esposizione nord-est, normali condizioni di mantenimento ed uso	53,00	x	50 %	=	26,50
Totale:	**106,00**				**79,50**





Planimetria sub. 715

Planimetria sub. 738

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **10,20** Mq. normali condizioni di mantenimento ed uso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: casa castano - servizi imm.ri
Descrizione: bilocale mansardato
Superfici principali e secondarie: 78
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: imm.re Real
Descrizione: bilocale
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.229,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: imm.re Remax
Descrizione: trilocale
Superfici principali e secondarie: 78
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.025,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: privato
Descrizione: bilocale
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: tecnocasa imm.re

Descrizione: trilocale

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di fabbricati analoghi, si sono analizzate le risultanze dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La stima a seguire è comprensiva della quota pro indivisa di proprietà comune come precedentemente descritta. Ai valori di valutazione medi di fabbricati simili rilevati dall'indagine di mercato nella zona, sono stati applicati coefficienti correttivi di differenziazione dei valori sulla base della qualità, del piano, dello stato, dell'età, della destinazione e degli eventuali vincoli. Infine sono stati applicati i coefficienti uniformanti come da Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore, norme UNI 10750. E' stato utilizzato il listino ufficiale della Borsa Immobiliare, e come trattati, il manuale di consulenza immobiliare, autore prof. Tamborrino, ed il codice delle Valutazioni Immobiliari. La valutazione ed il conseguente valore del corpo debitamente decurtato ed adeguato, dovendo essere rimosso o demolito quanto non regolarizzabile, tiene conto delle demolizioni e/o rimozioni e degli interventi di cui al giudizio di conformità urbanistico/edilizio, della necessità, per l'utilizzo dell'appartamento di adeguarlo alle normative vigenti / disposizioni di Legge mediante la presentazione di sanatoria edilizia e del pagamento dei costi derivanti. Riscontrata un'alta criticità, si ritiene che qualsiasi ipotesi di utilizzo con suddivisione e/o destinazione d'uso degli ambienti / locali diversa da quanto già precedentemente regolarmente assentita, debba essere preventivamente verificata da parte dell'eventuale acquirente con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia sulla base dell'utilizzo dell'immobile previsto e delle opere che successivamente riterrà eventualmente di eseguire a seguito di nuovo/i titolo/i edilizio/i. Non si ritiene di formare un lotto separato per il box in quanto economicamente non conveniente. La vendita separata dall'abitazione causerebbe una diminuzione sensibile del valore di quest'ultima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,50	x	1.050,00	=	**83.475,00**
Valore superficie accessori:	10,20	x	1.050,00	=	**10.710,00**
					94.185,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
demolizioni/rimozioni/adeguamenti - quantificati in costi per la regolarizzazione urbanistica	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.185,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.185,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di fabbricati analoghi, si sono analizzate le risultanze dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La stima a seguire è comprensiva della quota pro indivisa di proprietà comune come precedentemente descritta. Ai valori di valutazione medi di fabbricati simili rilevati dall'indagine di mercato nella zona, sono stati applicati coefficienti correttivi di differenziazione dei valori sulla base della qualità, del piano, dello stato, dell'età, della destinazione e degli eventuali vincoli. Infine sono stati applicati i coefficienti uniformanti come da Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore, norme UNI 10750. E' stato utilizzato il listino ufficiale della Borsa Immobiliare, e come trattati, il manuale di consulenza immobiliare, autore prof. Tamborrino, ed il codice delle Valutazioni Immobiliari. Non si ritiene di formare un lotto separato per il box in quanto economicamente non conveniente. La vendita separata dall'abitazione causerebbe una diminuzione sensibile del valore di quest'ultima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Buscate (Mi), agenzie: Casa Castano / imm.re Real / Tecnocasa / imm.re Remax, osservatori del mercato immobiliare osservatorio immobiliare, ed inoltre: privato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,50	10,20	94.185,00	94.185,00
				94.185,00 €	**94.185,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il pignoramento ha in oggetto la quota 1|1 dell'immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.626,45**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.558,55**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.577,93**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.980,62**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€. 0,00**

catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 777,84**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 202,78**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.000,00**

data 23/08/2021

il tecnico incaricato
VALTER GIANI